



**bis zu  
40 Jahre  
Laufzeit**

## Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen

Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

„Direkt an der blauen Donau“ – Café zu kaufen | 3400 Klosterneuburg

Obj.Nr.: 1626-21363

Grundstücksfläche 1.101 m<sup>2</sup>, Nutzfläche 167 m<sup>2</sup>. Das bekannte Donau-Restaurant und Treffpunkt vieler Stammgäste steht zum Verkauf. Das Haupthaus verfügt über ca. 70 Sitzplätze geteilt in Raucher und Nichtraucherbereich, Gastroküche sowie neu adaptierte Nassräume. Im Gartenbereich finden bis zu 250 Personen Platz, auch ausreichend Parkplätze sind vorhanden. Die Liegenschaft wurde vor 5 Jahren komplett renoviert und durch einen weiteren Zubau für eine maximale Anzahl von 320 Gästen vorbereitet. Dieser Betrieb ist auf einem Pachtgrund mit 99 Jahren Pachtdauer vom Stift Klosterneuburg errichtet, welche zu übernehmen ist. Die kompletten Betriebskosten inklusive Pacht belaufen sich monatlich auf ca. EUR 1.450,-.

Dieses Objekt wird durch den Umzug des Besitzers zu diesem einzigartigen Preis veräußert und ist ein Geheimtipp für professionelle Gastronomen und welche die schon immer die VISION hatten Ihren eigenen Gastronomiebetrieb zu führen.

### MUSTERBERECHNUNG:

Kaufpreis 290.000,- | Kaufnebenkosten 29.870,-\* = Gesamtprojektkosten 319.870,- | Eigenmittel 64.000,- |

Finanzierung (Auszahlungsbetrag) 255.870,-



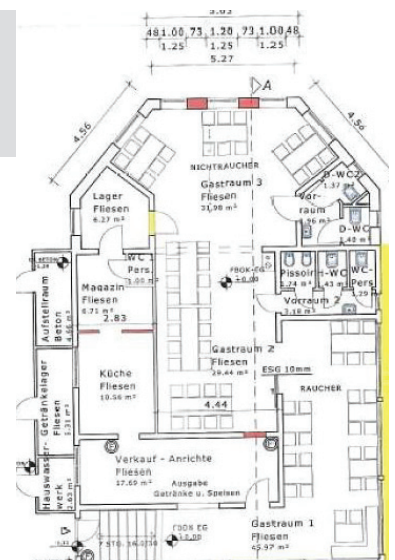
**Laufzeit**  
35 Jahre

**Zinssatz ab 3,45 %**  
fix 5-25 Jahre

**Mtl. Fixzinsrate ab**  
EUR 1.118,28

Stand 07/24

In der Rate sind alle Finanzierungsnebenkosten eingerechnet. Kondition und Rahmenbedingungen abhängig von Prüfung der Bonität, Belehnungsgrenze, Alter und Laufzeit! Gesamtbelastung EUR 469.680,15; Effektivverzinsung 3,92 % \*geschätzt



**realfinanz**  
Immobilienfinanzierung

Beate Buksalewicz  
Finanzierungsspezialistin  
Büro Wien  
Seilergasse 3/3 Top 16  
1010 Wien



Mobil +43 (0)676 730 30 13  
beate.buxi@realfinanz.at